

BEBAUUNGSPLAN Nr. 492

- Schmachtendorfer Straße / Forststraße -

Änderung der des Bebauungsplans Nr. 158/II
gemäß § 13 Baugesetzbuch

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Sterkrade-Nord

1. AUSFERTIGUNG Maßstab 1 : 500

Zeichenerklärung

- Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Nutzungsgrenze
 - Fahrbahnbegrenzung
 - Zaun
 - Mauer
 - Hecke
 - ▨ Gebäude mit Geschosshöhe
 - Abgemerkter Grenzpunkt
 - Nicht abgemerkter Grenzpunkt
 - ⊙ Baum
 - ⊙ Kanaldeckel
 - ⊙ Öffentliche Parkplätze (vorhanden)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 16-20 BauNVO)

- MI Mischgebiete (MI) (überbaubare Grundstücksfläche)
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschosshöhenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II als Höchstmaß (z.B.)

Höhe baulicher Anlagen

TH Traufhöhe in m (Höchstgrenze) über angrenzender Verkehrsfläche

FH Firsthöhe in m (Höchstgrenze) über angrenzender Verkehrsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

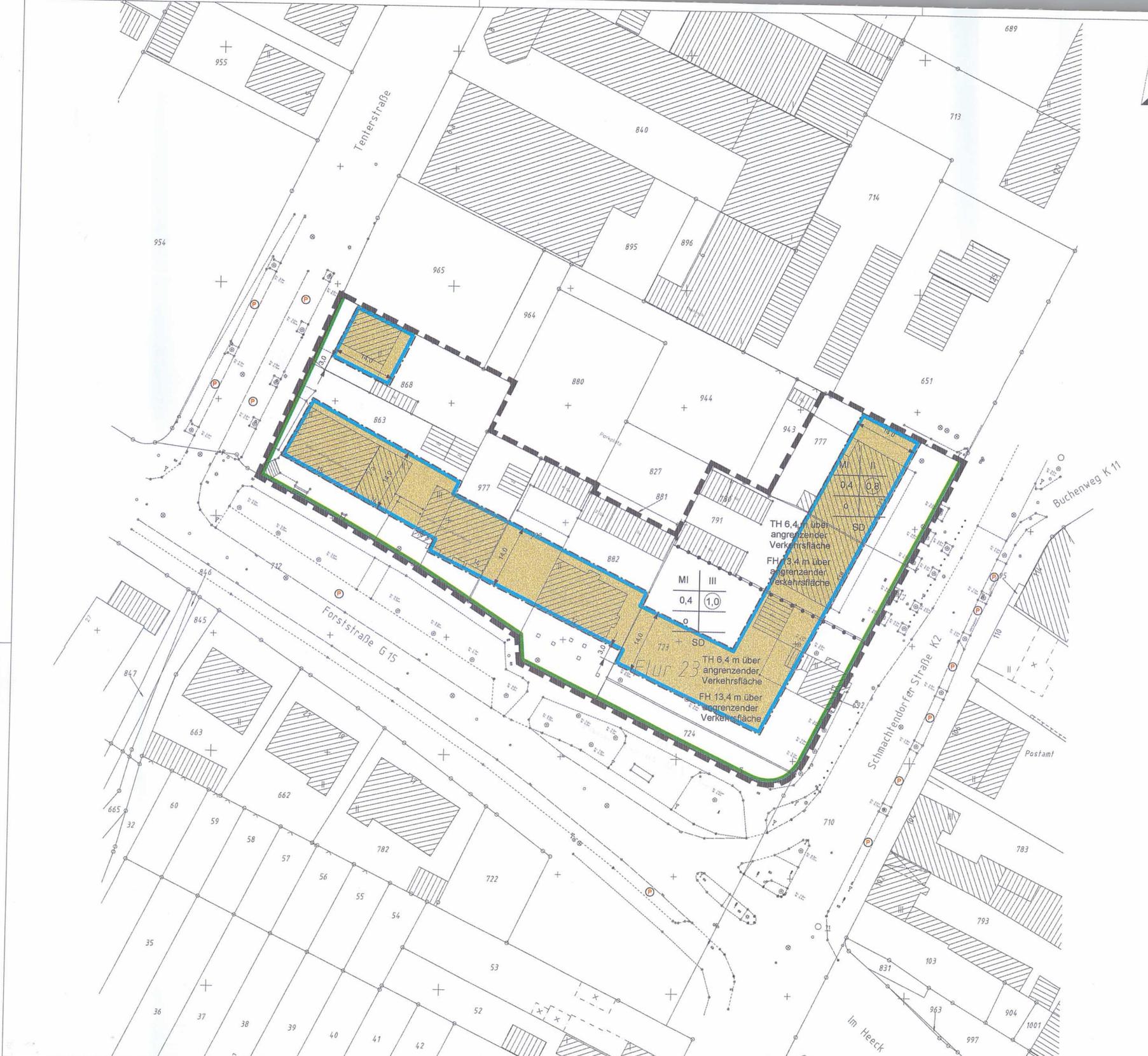
- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- SD Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994 S. 668) in der zurzeit geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. 1995 S. 216) in der zurzeit geltenden Fassung

Textliche Festsetzungen

- A. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO)
- Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- B. Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind pro Baugrundstück Nebenanlagen zulässig, wenn diese in der Summe eine Grundfläche von maximal 15 m² beanspruchen. Die Höhe von Nebenanlagen darf 3,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Nebenanlage. Im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie an der Haupterschließungsseite und straßenseitiger Gebäudeflücht) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.
- C. Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Kellergaragen sind unzulässig.
- D. Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NRW)
- 1. Dächer**
- Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Ausnahmeweise können andere Dachformen zugelassen werden.
- Dächer von Anbauten und Nebengebäuden bis zu einer Dachfläche - horizontal gemessen - von 20 m² können auch mit abweichenden Dachformen ausgeführt werden.
- Für Garagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 2. Dachaufbauten und -gauben**
- Dachaufbauten und -gauben sind gegenüber der Hausfassade um mindestens 0,5 m und gegenüber des Dachfirstes um mindestens 1,5 m zurückzusetzen. Von der Außenkante der giebelseitigen Wand bleiben Dachaufbauten und -gauben mindestens 1,5 m zurück.
- Die vordere Ansichtfläche von Dachaufbauten und -gauben darf, senkrecht gemessen, eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- Dachaufbauten und -gauben sind nur in einem Geschoss des Daches zulässig.
- 3. Fassaden- und Dachmaterialien**
- Für zusammenhängende Baukörper sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden.
- 4. Trauf- und Firsthöhe**
- Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe auszuführen.
- 5. Abgrabungen**
- Abgrabungen sind nur im von der Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Gebäudebereich (Hauptgartenseite) zulässig und dürfen 40% der Fassadenbreite nicht überschreiten.
- 6. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmeweise sind Werbeanlagen, die an der Stelle der Leistung den Inhaber und die Art des Betriebes kennzeichnen, zulässig.



Die einleitende Änderung des Bebauungsplans Nr. 158/II wurde gemäß § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 vom Rat der Stadt am 08.10.2003 beschlossen.

Oberhausen, 19.10.2004
Der Oberbürgermeister i.V.
[Signature]
Beigeordneter

Angefertigt:
Bochum, 19.10.2004

B. Matfida
BMS STADTPLANUNG
www.BMS-STADTPLANUNG.DE
ALLEESTRASSE 144
BOCHUM
44793 Bochum
Telefon 0234-96202 04/05
Telefax 0234-96202 09
post.an@bms-stadtplanung.de

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 in der Zeit vom 10.02.2005 bis 10.03.2005, öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 14.03.2005...
Der Oberbürgermeister i.V.
[Signature]
Beigeordneter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt.

Oberhausen, 19.10.2004
Meyer
Off. best.
Vermessungsingenieur
[Signature]
ObVI H.-J. Meyer
Bahnhofstraße 57
46149 Oberhausen
Telefon 0208-635590-0

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 durch den Rat der Stadt am 15.05.2005, als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen, 16.05.2006...
Der Oberbürgermeister
[Signature]
Wehling

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 19.10.2004
Meyer
Off. best.
Vermessungsingenieur
[Signature]
ObVI H.-J. Meyer
Bahnhofstraße 57
46149 Oberhausen
Telefon 0208-635590-0

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 15.05.06 ist am 17.07.2006 gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27.08.1997 mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem 17.07.2006 im Technischen Rathaus Sterkrade, Dezernat 5, Bereich Stadtplanung, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, 17.07.2006
Der Oberbürgermeister
[Signature]
Wehling

Kennzeichnung

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Rundlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963-II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).

Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach in 44620 Herne, aufzunehmen.

Hinweis

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten.

Da im Planbereich hoch anstehende Grund- bzw. Stauwasserhorizonte nicht auszuschließen sind, ist vor einer Bebauung im reinen Wohngebiet zu prüfen, ob bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden. Sollten Schutzmaßnahmen erforderlich sein, so sind die Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation ist nach § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen grundsätzlich nicht zulässig.